

岩沼 I C 周辺の土地活用に関する
サウンディング型市場調査

< 実施要領 >

令和 3 年 12 月

宮城県岩沼市
建設部都市計画課

1. 調査の目的

岩沼市は、現在、都市計画マスタープランにおいて「新産業エリア」に位置付けられている「岩沼 I C（インターチェンジ）周辺地区」について市街化区域編入の検討を行っています。そのため、当該地区の土地の市場性の有無について判定するため、様々な可能性を調査・把握する必要があると考えております。

岩沼 I C 周辺地区の土地を活用し、住宅や商業施設、工業施設などの整備について、民間事業者の皆様から広くご意見を伺うサウンディング調査を実施し、応募の障害となる点やアイデアを共有することで、より実現性の高い都市的土地利用の条件整理をしていきたいと考えております。

2. 対象用地の概要

一般的な事項

所在地	岩沼市下野郷字前條 外
地目	田、畑、雑種地 等
土地面積	約 21.7 ha（図上計算）
区域区分	市街化調整区域
防火地域	建築基準法第 22 条区域
地区計画	指定なし
土地の現況	当該地は、岩沼 I C 出入口から半径 1 km 以内に位置し、大部分が農地（主に田畑）として利用されています。
インフラ等	<p>【上水道】 未整備地区のため、給水管の引込みが必要です。 （岩沼市上下水道部施設整備課）</p> <p>【下水道（汚水）】 市街化区域編入にあわせ、下水道事業の各種計画に位置付ける必要があります。 公共下水道に接続する際は受益者負担金が発生します。 （岩沼市上下水道部施設整備課）</p> <p>【下水道（雨水）】 I C 北側：地区全体に産業用地としての流出係数 $C=0.55$ が設定されるため、それを超える土地利用については、調整機能が必要です。 I C 南側：雨水幹線が未整備のため、農用地の排水路へ放流するための調整池設置が必要となりま</p>

	<p>す。</p> <p>(岩沼市上下水道部施設整備課、市民経済部農政課)</p> <p>【道路・水路】</p> <p>法定外公共物(赤道、水路)等の廃止や付替えを行う場合は、隣接地権者と相談し、線形等を含め市と協議が必要になります。</p> <p>(岩沼市市民経済部農政課、建設部土木課)</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・当該地区は、都市計画マスタープランにおいて「新産業エリア」に位置付けられています。 ・当該地区は、市街化調整区域に位置しますが、上記の位置付けにより、土地利用の内容に適合したものについては、都市計画の手続きを通じた適切な判断のもと、市街化区域編入を目指すこととなります。 ・平成29年2月から3月にかけて、岩沼IC周辺地区の地権者に対し、まちづくりアンケート調査を行いました。アンケートをご回答頂いた方(回収率約70%)のうち、約8割の方が市街化区域編入を望んでいる結果となっています。

3. スケジュール

実施要領の公表	令和3年12月
エントリーシートの提出期限	令和3年12月24日
質疑の提出期限	令和3年12月24日
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和3年12月～令和4年1月
サウンディング(対話)の実施	令和4年1月
実施結果概要の公表	令和4年2月～3月

4. サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象者

岩沼IC周辺の土地活用による事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ。ただし、次のいずれかに該当する場合を除く(グループの場合は構成する全ての者)。

- ① 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ② 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団に該当する者

(2) サウンディング（対話）の項目

以下の項目についてアイデアや提案をお聞かせください。

- ① 土地利活用のアイデアや可能性
 - ・ 事業内容、施設の規模、内容等
 - ・ 市の要望事項への対応の可能性（内容は対話の中で確認させていただきます。）
- ② 開発に係る事業計画
 - ・ 事業方式（開発行為又は区画整理事業）、スケジュールなど
 - ・ 事業費及び土地利用条件（土地売買又は賃借等の条件）
- ③ 事業実施にあたり市へ期待する支援や配慮してほしい事項

5. サウンディングの手続き

(1) サウンディングの参加申し込み

サウンディングの参加を希望する場合は、別紙のエントリーシートに必要事項を記入し、メール件名を【サウンディング参加申込（社名）】として、申込先へEメールにてご提出ください。

- ① 申込受付期間
「3. スケジュール」の申し込み期間内に提出してください。
- ② 申込先
(8. 問い合わせ先のとおり)

(2) 質問・回答

- ① 質問の提出
「3. スケジュール」の期限までにご提出ください。
- ② 質問の内容
質問の内容は、本サウンディングに関する質問としてください。
- ③ 質問への回答
サウンディング（対話）の実施時に行います。（事前に回答する場合有り）

(3) サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込のあった法人（グループの場合、代表法人）の担当者

あてに、実施日時及び場所をEメールにて連絡します。
希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

(4) サウンディングの実施

① 実施期間

「3. スケジュール」の間で市の指定する日時

② 所要時間

30分から1時間程度

③ 場所

宮城県岩沼市桜一丁目6番20号 岩沼市役所

詳しい実施場所（会議室など）は別途Eメールにてお知らせします。

④ サウンディングへの参加者体制

サウンディングへの出席者は3名以内としてください。

⑤ 市の体制

都市計画課及び産業立地推進室職員5名程度

⑥ その他

サウンディングは参加事業者のアイデアやノウハウの保護のため個別に行います。

サウンディングの実施に際して、資料の説明が必要などときには、サウンディングの当日に紙ベースで8部ご持参ください。

(5) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。

また、参加事業者のアイデア、ノウハウ等に配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

6. 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

本調査は事業者を選定するものではありません。そのため、その後の事業内容が、サウンディングで提案された内容を強く反映されたものであっても、当該提案を行った事業者が選定されるとは限りません。

サウンディングの参加実績は、事業者に優位性を持つものではありません。

双方の発言は、あくまでもサウンディング時点での想定のものとし、何ら約束をするものではありません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、全て参加事業者の負担とします。

(3) 実施結果や追加対話への協力

サウンディングの実施結果の概要について、本市ホームページ等で公表する場合があります。(参加事業者の名称は公表しません)

サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話(文書照会含む)やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

7. 別紙・参考資料

(1) エントリーシート

(2) 岩沼 I C 周辺地区位置図

(3) 雨水排水計画について

(4) 土地利用想定(案1)(案2)



図：岩沼市都市計画マスタープランの「新産業エリア」

8. 問い合わせ先

問い合わせ等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

〒989-2480 宮城県岩沼市桜一丁目6番20号 岩沼市役所

建設部 都市計画課 都市計画係

TEL:0223-22-1111(代表) 内線:423 FAX:0223-23-5888

E-mail: toshikei@city.iwanuma.miyagi.jp